

第四章 建築經理業產業發展概況

蕭明康¹

第一節 建築經理業經營環境的現況與展望

一、建築經理業經營環境現況分析

建築經理業乃政府為改善不動產交易秩序而於民國七十五年所創設之行業，其定位在不動產金融相關事業領域中擔任專業、公正第三者之機制，其運作及營業內容須具備特定之專業人員及作業守則，有別於一般公司組織，故於設立之初政府即發佈「建築經理公司管理辦法」予以管理，而有別於僅依公司法規範之一般公司。

建築經理業其服務特性原始依據之管理辦法自九十二年一月一日起因行政程序法而失效後，即無專法規範。由於行業定位未明，不動產交易市場上公正第三者角色未能確立，重要業務亦未具法源，致整體經營士氣低落，目前已計有五家公司結束營業二家呈停業狀態，未來在行業進退機制無法建立情況下，良莠不齊、劣幣驅逐良幣現象將更嚴重，截至九十八年底，建築經理公司登記資料計達六十一家，去除已停業家數則共有五十三家，而加入執業公會自律規範者僅十九家，僅佔約三分之一弱，則復由於業務經營漫無節制，行業特色及服務功能勢將逐漸變質，市場上將難再有居於建築業、購屋者與銀行三者間公正第三者之媒介與運用機制，而主管機關亦因於法無據，無法積極有效輔導管理，故重新賦予建築經理業執業法源並強化不動產業整體健全發展，應是合乎社會所期盼，建築經理業復經不動產證券化條例指定為不動產管理機構之一，為強化公司治理與維持聲譽之決心，管理品質對於投資人而言相對重要，故為長遠之計，建立本業法制規範實為當務之急。

¹ 中華民國建築經理商業同業公會祕書長

「建築經理業管理條例」草案前經立法院第四屆會期舉辦公聽會，第五屆會期提案審查，並先後經立法院法制局評估建議立法，主管機關營建署於九十四年召集相關單位研商評估本條例草案立法必要性會議，亦得到應有立法必要之結論。惜近年營建署首長更替頻繁，致未能深入瞭解本業，輔導政策未能一貫，使本案起伏延宕多年。

經深入考量行政院審查意見並與法務部研議，綜合參採相關單位建議，重新研提草案，新版草案計三十三條，增修範圍已達原草案八成之眾，除延續原管理辦法中在不動產交易安全機制上所扮演的角色外，並增列未來發展功能需求與相關罰則規範，已足敷建築經理業功能發揮與監督管理之需要。期盼各界瞭解支持，主管機關亦能在本案既有基礎之上繼續前進，使本業邁向健全發展之途早日實現。

茲將建築經理業近時執行主要營業項目簡述於下，尚盼各界不吝賜正。

二、建築經理業當前主要營業項目

建築經理業在都市更新中角色與功能

建築經理在「都市更新會」之功能-以「尚華仁愛大樓案」為例

(一) 前言

位於仁愛路四段、光復南路口的「尚華仁愛大樓」，在九二一大地震後外牆裂及結構受損，於九二一當時評定為「黃單需注意」建築物，直至民國九十四年七月，因長時間之自然折舊及鋼筋外露腐蝕情形更趨嚴重，經台北市土木技師公會鑑定，其修補費用過高，台北市政府工務局同意將本大樓改判為「紅單半倒」建築物，並於九十四年八月由台北市政府都市更新處將本大樓劃定為都市更新地區，才使得本案可藉由都市更新之途徑進行重建。日前已完成都市更新相關程序並取得建照執照，將於近期內日正式拆除重新改建。

「尚華仁愛大樓」興建於民國七十年，係由當時三樓的國民住宅，由原地主與建設公司合建，改建成為地下一、地上十二樓大樓，計五十二戶，共有五十八位土地及合法建物所有權人。大樓因地震受損後，推動重建初期，部分居民仍以傳統之思維「建商合建」之模式推動重建，但經過多年之洽談與磨合，「建商合建」之路始終無法滿足居民之需求，居民意見紛歧無法獲

得共識，遂轉向以居民自地自建成立「更新會」之方向推動，於九十四年十一月完成「台北市信義區逸仙段三小段294-4地號一筆土地更新案（尚華仁愛大樓）更新會」（以下簡稱尚華大樓更新會）立案申請。

經過「尚華大樓更新會」長時間的溝通與努力，終獲得全體住戶之認同，遂以都市更新「協議和建」方式，以百分之百同意比例進行都市更新程序。「尚華大樓更新會」則於民國九十七年委託「東亞建築經理股份有限公司」，協助更新會辦理整體財務規劃作業、都市更新執行、發包及營建管理等重要工作，並結合「吳非士建築師事務所」負責大樓重建之規劃設計、「第一商業銀行」執行產權信託及重建資金專戶管理。

（二）東亞建築經理股份有限公司在「尚華仁愛大樓都市更新案」中之功能

「尚華仁愛大樓」更新案之所以受社會大眾矚目，主要為，第一金控改變以往銀行傳統建築融資之思維，結合旗下銀行、信託、建築經理等多元化專業機構，跳脫以往舊有窠臼，以量身訂作方式，來協助居民推動重建，並在東亞建築經理股份有限公司專業評估協助下，銀行不再以土地擔保價值作為融資貸款唯一依據，而是借重專業評估與風險管理及相關安全機制執行下，以預期重建開發後之價值來做為銀行風險之控管。

以本案為例，雖位處台北市房地產最精華地區之一，新成屋每坪售價均在百萬元之譜，屬於高單價且房屋去化良好地區，但由於原大樓之產權係由五十八位住戶所持份，且由原國宅居民與建商合建開發而成，因此五十八位居民之經濟狀況有著不小之差異，如以銀行過去傳統之作法，須要求五十八位居民連帶保證，且必須由居民籌措部分重建費用來搭配銀行融資，或針對此種多數地主之複雜案型根本敬而遠之，對於居民自力重建之路徒增阻力。

因此，本案在經過東亞建築經理股份有限公司評估後，全案所需重建費用為8.4億元，原有住戶房貸約1.1億元，合計9.5億元，經由第一商業銀行常董會通過，給予核貸全額之融資，且以個別借款個別保證之方式負擔債務，對於興建期間如有個別居民發生異常狀況，也預設防火牆及其他先期作業方式有所防範，使得所有居民於興建期間完全不須對於財務規劃上有任何後顧之憂。在東亞建經公司的管理下，銀行風險也相對有所掌控。

東亞建築經理股份有限公司受「尚華仁愛大樓更新會」委託協助辦理財務規劃外，也藉由東亞建經公司在業界二十餘年所累積之專業經驗，辦理本

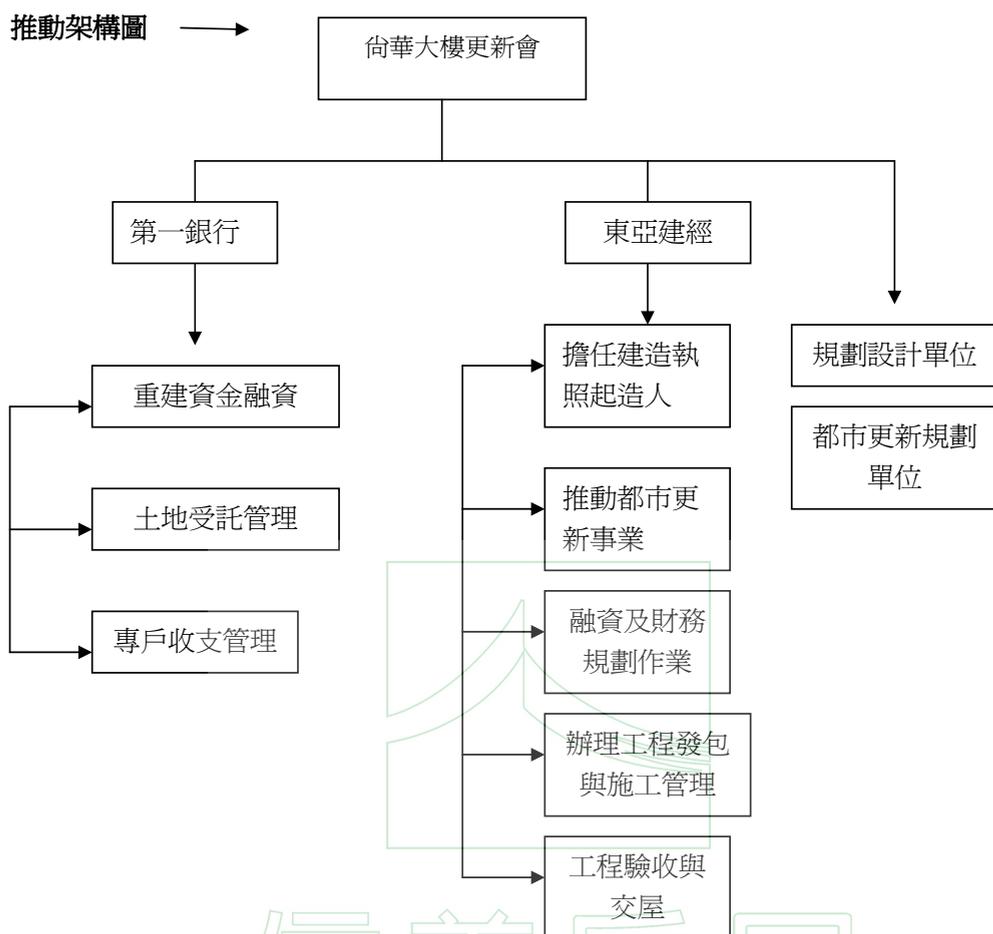
案其它專業服務，包括：營建管理、信託管理、銷售管理等相關專業事務，來協助居民逐一克服、解決相關重建課題。

東亞建經公司本案工作內容主要包含：

1. 製作重建融資評估報告書向金融機構申貸建築融資。
2. 配合銀行，協助甲方辦理土地及資金信託管理，並配合信託專戶支出審查事宜。
3. 受託擔任重建工程之起造人。
4. 相關契約擬定及諮詢。
5. 銷售客戶資料彙整，並按各期銷售款項付款時程，辦理付款通知，若有逾期末繳者，辦理催繳作業。
6. 營建管理
 - (1) 招標方式建議。
 - (2) 招標文件擬訂。
 - (3) 施工圖說檢討。
 - (4) 建築師工程預算及施工規範檢閱。
 - (5) 工程預訂進度擬訂。
 - (6) 檢閱承造人之品管記錄及施工記錄。
 - (7) 施工進度查核。
 - (8) 承造人估驗計價作業之審查及撥款。
 - (9) 工程施做之品質監督及查核。
 - (10) 有關單位往來函文備忘錄辦理及存檔。
 - (11) 召開或參加工務會議。
 - (12) 工程驗收。
 - (13) 工程加減帳之核計。
 - (14) 公共設備點交。

(三)「尚華仁愛大樓」推動架構

本案土地及建築物係為五十八人共同所有，為確保重建過程各項事務有效及安全的順利進行，「尚華仁愛大樓」以成立更新會方式成為推動主體，都市更新會員大會為最終決議單位，可將事權單一化，並結合建築經理公司及不動產信託之機制保障重建過程中之安定與獨立。



三、推動進度與展望

(一) 推動進度：

1. 都市設計審議於民國97年4月18日，經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第222次委員會議審議通過。
2. 都市更新事業計畫於民國97年4月28日，經台北市都市更新審議委員會議審議通過。
3. 98年5月13日與第一銀行完成融資授信合約簽訂。
4. 98年8月完成土地所有權人產權信託登記。
5. 歷經邀請相關營造廠商針對本案工程進行簡報，於民國98年9月19日經由會員大會擇定建國工程擔任本案重建工程之承造廠商。

(二) 未來展望：

「尚華仁愛大樓」之原建物容積經台北市政府工務局認定，地上層為5,930.98m²、地下層為120m²，本案依據「九二一震災重建暫行條例」及「都市更新條例」申請，並經台北市都市更新審議委員會實際核予之獎勵容積為1,779.29m²，獎勵容積額度約為原容積之20.8%，未來預計興建地上十五層，地下五層之鋼骨鋼筋混凝土（S.R.C）住宅大樓，總樓地板面積約12,352.02m²，預計2009年11月開工，2012年8月完工。

尚華仁愛大樓順利推動後，大台北地區的老屋更新，頓時蔚為一股新風氣，第一銀行特為此舉辦「都市更新住戶自建」說明會，當日會場安排300人次之座位，座無虛席，顯示都市更新有著極大的潛在商機。由於都市更新之型態具有多元化，以尚華仁愛大樓為例，同樣以「更新會」方式進行之都市更新，也尚有借款方式、更新會之角色、撥款方式等因案而異之變化，如銀行以傳統融資授信之作法，將無法面對都市更新多元化之型態。因此，借重建築經理公司的專業的評估，深入個案不同細節，來確定個案的可行，建立必要之安全管理機制，以確保銀行債權，並以「尚華仁愛大樓」成功的模式，來做為都市更新居民自建的典範。

建築經理業在付款中間人制度的角色與功能

(一) 什麼是「付款中間人」制度？

「付款中間人」制度係參考美國之Escrow制度及日本產權保險制度而設計。即不動產買賣經由代銷公司或仲介公司介紹成交後，由公正、專業之第三者監管買方各期價款之支付並以銀行專戶保管、及賣方各項證件之移轉登記，至不動產點交完成，一方面撥付買賣價款予賣方，一方面交付已過戶產權資料予買方，使買賣雙方權益均獲保障。

(二) 「付款中間人」制度與建築經理業之關聯

我國建築經理業之成立始於民國75、76年，肇因於當時發生多起預售屋建商銷售後倒閉、致購屋消費者血本無歸、融資銀行受損害之情事，故政府主管機關召集產官學者各界研討解決之道。與會者建議可參考美國Escrow及日本之首付金制度，於國內成立一專業公司，公司內備有金融、營建、法

律之專業人士，以資擔任金融機構、建商、購屋消費者間之橋樑，故有建築經理業之產生。主要業務在於進行「預售屋履約保證」之推動、購屋款之控管執行及建築興建融資規劃、工程查核等相關事宜，以達到健全房屋預售制度、減少購屋糾紛之目的。故建築經理業成立之使命即是促進不動產交易之安全及效率。

(三)「付款中間人」制度之業務類型

目前「付款中間人」制度於國內實際之業務運作可分為下列幾種類型，各類型之作業架構參見圖4-4-1、圖4-4-2、圖4-4-3。

1. 預售屋履約保證(預售屋自備款履約保證)

- (1)預售屋之購屋自備款全數由專戶控管，至產權過戶或房屋點交完成再將自備款部份交予建商。
- (2)民國75年開始推動。
- (3)因建商之資金運用受到限制，推動不易。

資料來源:安信建築經理股份有限公司，本文整理。

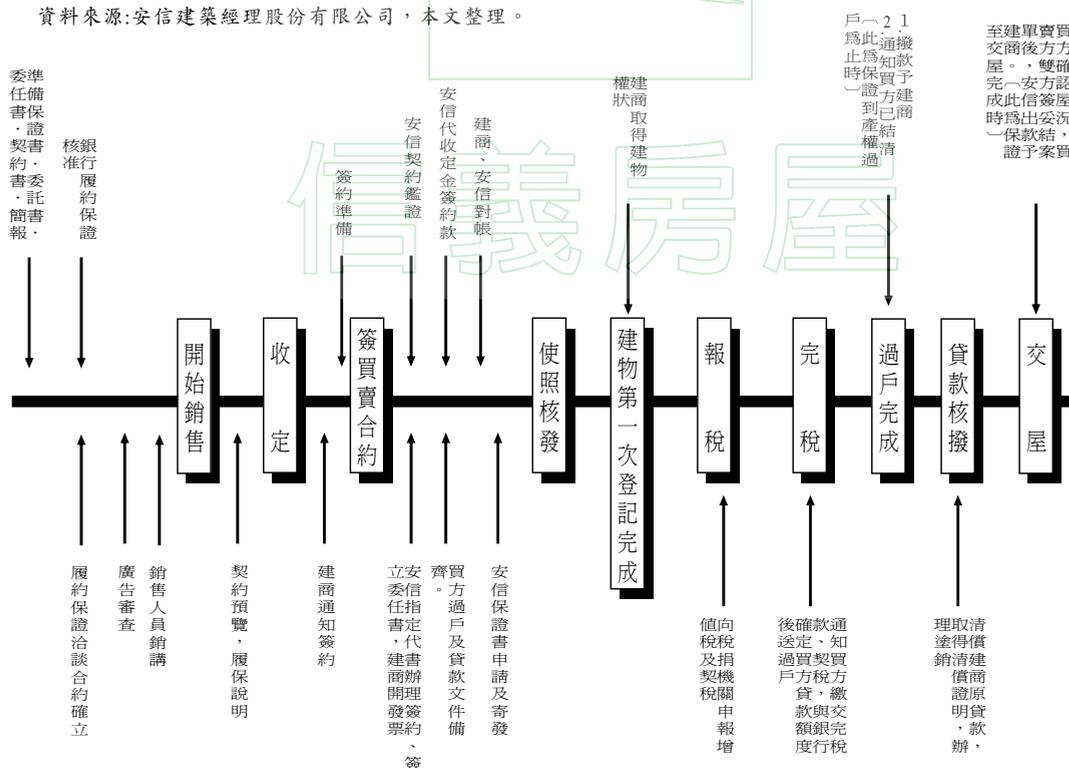


圖4-4-1 預售屋履約保證作業流程簡圖

2. 不動產交易價金履約保證(買賣價金信託履約保證、價金信託)
- (1)不動產交易之買賣價款全數由專戶控管。
 - (2)民國85年由安信建築經理(股)公司首先於信義房屋之成交案件推行。
 - (3)現已逐漸成為不動產買賣交易之必備程序。
 - (4)「價金履保」與「價金信託」於保障內容之差異

	辦理單位	服務對象	保障內容
價金履保 (由保證單位發出保證證書予客戶)	建經同業	買賣成交客戶	對買方：保障已付價款。 對賣方：保障尾款。 即買賣價款全額之保障。 (部分建經同業或銀行業於保障額度有「以買方實際存入履保專戶之款項為限」之限制)
	銀行授信業務單位	仲介公司成交客戶(直營體系)	
價金信託 (銀行信託部與客戶簽訂信託合約)	銀行信託部	買賣成交客戶	對買賣方僅就信託專戶之餘款有返還之責。

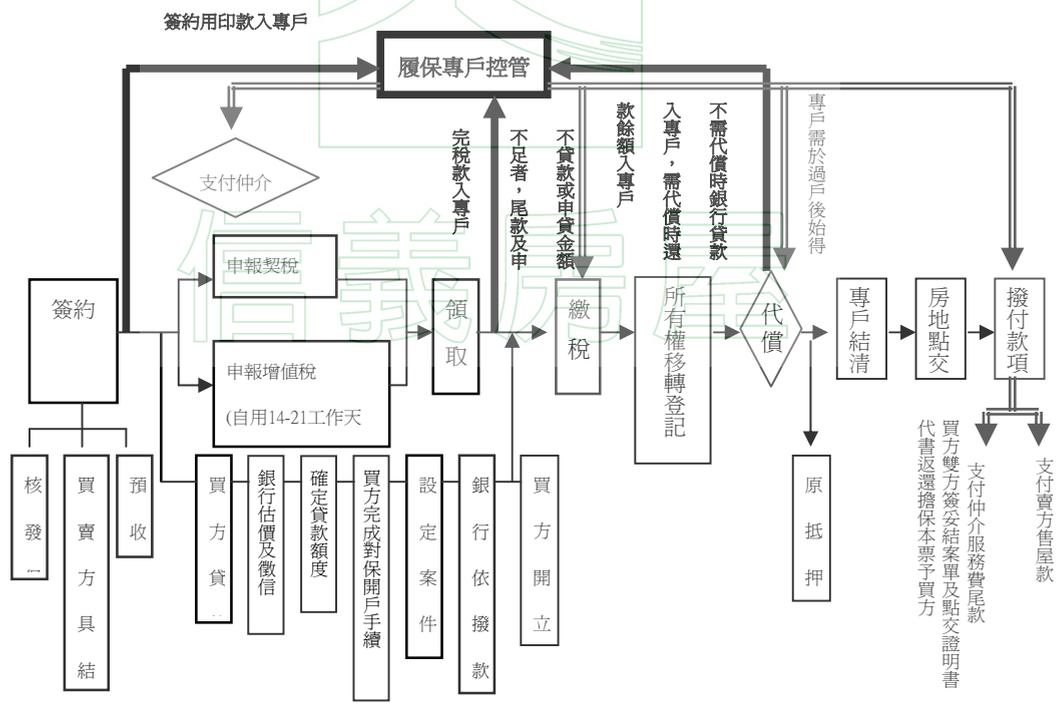


圖4-4-2 「買賣價金履約保證」控管流程圖

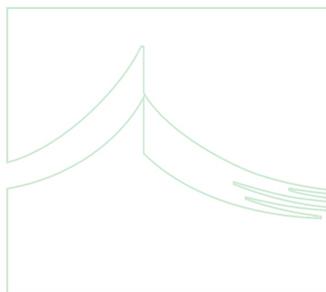
3. 履約管理(全案管理)

(1)將預售屋不動產產權及起造人信託予銀行或建築經理業，買方所付買賣價款、金融機構融資款均存入信託專戶，依工程進度專款專用，提供完工續建承諾，確保消費者可取得不動產。

(2)民國92年後推動更為順利，建商及消費者接受度日益提升。

(3)履約管理之效益：

- 對金融機構：
 - 1.協助興建計劃審查
 - 2.分析還款來源
 - 3.切實掌握施工進度
 - 4.專款專用
- 對建設公司(地主)
 - 1.產權獨立信託管理
 - 2.資金之籌措
 - 3.工程進度之監督
 - 4.降低成本
- 對消費者
 - 1.保障交易安全
 - 2.產權清楚
 - 3.自備款管理
 - 4.協助交屋
- 對營造廠
 - 1.工程發包請款無虞
 - 2.確保完工結案之可能



信義房屋

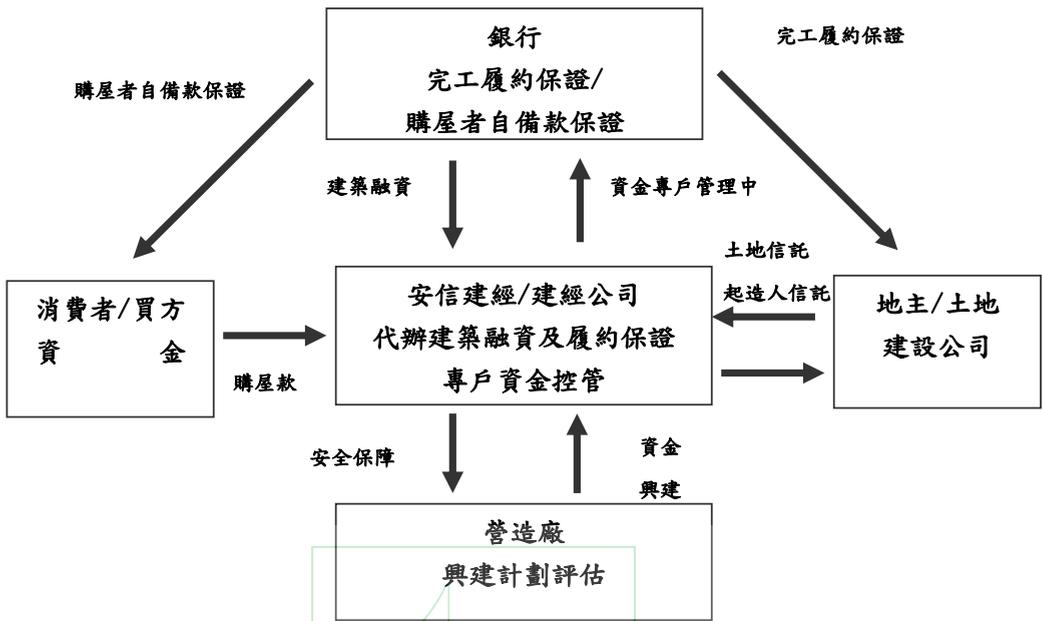


圖4-4-3 履約管理作業架構圖

4. 「付款中間人」制度之遠景

- (1) 2008年10月消基會舉行記者會，抗議政府不重視預售屋購屋者款項之安全保障。
- (2) 2008年底，立法委員郭素春等共18位連署，要求政府主管機關研議「預售屋履約保證」或「產權價金信託管理」之執行。
- (3) 2009年預估辦理付款中間人之全部件數約70000件，僅佔整體買賣移轉件數（預估為35萬件）之20%。
- (4) 消費者對交易安全風險意識日益高漲。

412

綜合上述，顯示「付款中間人」制度未來應有努力推廣成長之空間。屆時整體不動產交易之環境將更為安全。

建築經理業在不動產證券化的角色與功能

(一) 台灣REIT不動產管理機構之定位

有鑑於國內不動產市場景氣長期低迷，政府為引進廣大資本市場資金，活絡不動產市場，遂推動不動產證券化立法。不動產證券化條例於2003年7

月正式公布實施。

依據不動產證券化條例，證券化係指受託機構依規定成立不動產投資信託(REIT, Real Estate Investment Trust)或不動產資產信託(REAT, Real Estate Asset Trust)，向不特定人募集發行或向特定人私募交付受益證券，以獲取資金之行為；再投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券而成立之信託。

不動產證券化商品除可依信託架構分成不動產投資信託基金、不動產資產信託基金外，又可管理方式分成公司制(SPC, Special Purpose Company)、信託制(SPT, Special Purpose Trust)，如圖4-4-4所示。公司制主要依循公司法精神，信託制則是信託法；亦有學者將公司制解讀成內部管理，信託制則為外部管理。就目前實務上，全世界主要先進國家不論公司制或是信託制，不動產管理機構均有經營管理主導權，受託機構僅有信託資產保管權。然台灣的信託法第23條規定：「受託人因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產時，委託人、受益人或其他受託人得請求以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。」，換言之，受託機構負有無限賠償之可能性，因而造成不動產管理機構僅有經營管理建議權，受託機構則具有信託資產保管權外，尚有經營管理主導權。

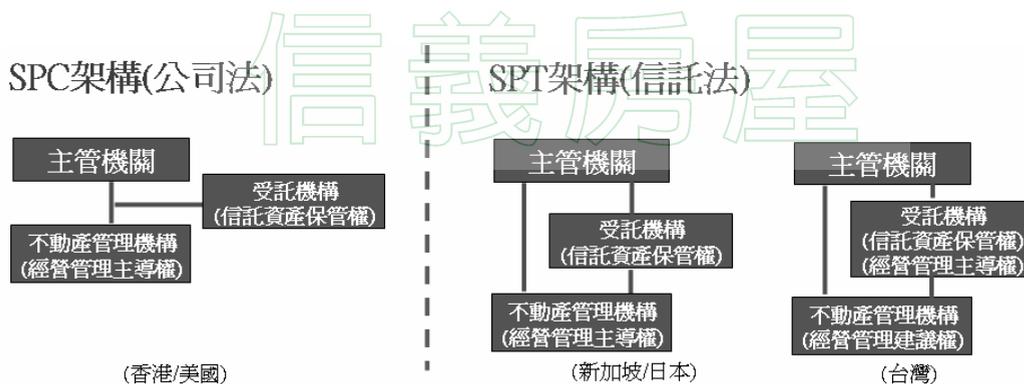


圖4-4-4 SPC/SPT制度

(二) 不動產管理機構資格

不動產證券化條例原規定，有資格擔任管理機構的業者有四類：建築開發業、營造業、建築經理業與不動產租賃業等。另2009年新修正條例為指不動產投資業、營造業、建築經理業、不動產買賣租賃業或其他經主管機關核

定之機構等五類。

現有T-REITs(Taiwan REITs)市場8檔中，隸屬建經公會成員就有5檔，且皆為國內金控集團背景，如表4-4-1所示。

表4-4-1 不動產管理機構之隸屬公會

依發行排序	1	2	3	4
項目	富邦一號	國泰一號	新光一號	富邦二號
受託機構	土地銀行	土地銀行	兆豐銀行	土地銀行
不動產管理機構	富邦建經	國泰建經	新昕國際	富邦建經
隸屬公會	建經公會	建經公會	建經公會	建經公會

依發行排序	5	6	7	8
項目	三鼎	基泰之星	國泰二號	駿馬一號
受託機構	台新銀行	土地銀行	兆豐銀行	兆豐銀行
不動產管理機構	誠品股份	宜陸開發	國泰建經	台嘉國際
隸屬公會	建築開發商公會	建築開發商公會	建經公會	建築開發商公會

依據受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點，擔任不動產管理機構之條件為

- 1.加入相關同業公會。
- 2.最低實收資本額應達新台幣五千萬元。
- 3.於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者；或雖設立未滿三年，惟持有該不動產管理機構超過百分之五十以上股份之法人股東，於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者。
- 4.前款之績效卓著指最近三年未曾連續虧損及最近一年經會計師查核簽證之營業利益及稅前純益為正數，且每股淨值高於票面金額者。

此外，不動產管理機構應設置專職基金資產管理人員與專職不動產管理人員各一名以上人力。專職基金資產管理人員應具備下列之一相關工作經驗：

- 1.於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。

2. 於國內外不動產管理機構或金融機構從事與不動產證券化相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。
3. 具備國內外信託資金集合管理業務或全權委託投資業務之經驗達三年以上，或具有信託業務經驗達五年以上者。
4. 曾擔任國內外基金經理人工作經驗達三年以上者。

專職不動產管理人員則應具備下列之一相關工作經驗：

1. 於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達三年以上者。
2. 建築師、土木技師、結構技師或不動產估價師工作經驗達三年以上者。
3. 不動產經紀人或地政士工作經驗達五年以上者。

(三) 受託機構與管理機構之分工

不動產管理機構主要例行性作業為每年提出年度工作計劃於受託機構審核，依核准之工作計劃執行資產管理及不動產管理作業，以及定期的提出月報、季報、半年報、年報、績效管理報告予管理機構。以富邦一號委任不動產管理機構範本為例，受託機構委任不動產管理機構之授權事項如下所示：

1. 增購或處分不動產或不動產相關權利。
2. 代表協商不動產或不動產相關權利之相關契約。
3. 代表或代理協商及簽訂合約或其他法律文件。
4. 不動產及其附屬設備與相關動產之管理維護及重置更新。
5. 不動產租賃管理。
6. 租賃契約管理。協商代理簽訂及履行租賃契約、催繳租金或請求租戶改正違約情事。
7. 洽詢及辦理不動產保險。
8. 資金之管理及處分。
9. 緊急事務之處理。

(四) 建築經理之功能

建築經理業於REIT管理機構之兩大功能分別為基金資產管理及不動產管理。基金資產管理中又可細分增購與處分、財務控管、租賃管理、投資人關

係維持與REIT相關議題研究等項目，其相關作業項目如下所示：

1. 增購與處分

購買具增值潛力之不動產，創造長期之資本利得。

增購地點、資產品質及租金收益報酬佳之不動產，穩定基金收益。

於適當時機處分不動產，創造不動產之資本利得。

2. 財務控管

不動產及其相關權利投資之財務融資槓桿操作及融資比例風險控管

市場融資利率變化與融資成本關係

基金追加募集金額控管

3. 租賃管理

調查租賃市場狀況及趨勢，藉以修正租賃策略。

安排妥適之承租戶組合，降低空置風險。

尋找優質承租客戶，提升不動產價值。

嚴密承租戶信用控管，降低租賃風險。

簽訂完善的租約，保障租賃雙方權益。

做好承租戶關係維持，增加優質承租戶續租意願。

4. 投資人關係維持與REIT相關議題研究

提升基金信用評等，增加投資人之投資意願並降低投資風險。

藉由公開揭露，增加基金及不動產管理之透明度。

與投資大眾及法人維持良好關係。

隨時掌握國內外REIT市場變化及相關議題研究。

此外，在不動產管理部分，其作業項目如下：

1. 做好不動產物業管理，增加不動產附加價值

監督委外之物業管理公司依工作計劃執行。

嚴格執行建物維護修繕之例行工作。

定期清潔大樓外觀及公共區域。

依照建物之不同屬性做好門禁管理。

2. 契約管理

妥善管理租賃契約，監控承租執行。

制訂完善租金繳款流程，有效帳務催收。

3. 降低不動產營運成本

落實例行之大樓維護保養工作，減少更新成本。

依照建物生命週期，執行設備重置更新。

藉由建物設備改善及物業管理機制來達到節約能源的效果。

以最有效之人力資源管理來降低人力成本。

4. 設定完善之保險計畫，降低投資風險。

商業火災綜合險、地震險、颱風洪水險、公共意外責任險、租金損失險。

(五) T-REITs之展望

以往基金規模受限於法令，僅可利用融資增購方式來擴大資產池，此時基金須承受融資利率變動之風險。不過在2009年初立法院已正式三讀通過不動產證券化條例修法草案。本次主要兩大議題為，基金可辦理追加募集，以及允許投資開發型不動產。未來基金除可利用財務融資策略外，亦可採行直接於市場上追加募集，避免融資利率波動風險。此外，除了投資固定收益之不動產外，亦可投資開發型不動產個案，增加投資項目選項。

(六) 建築經理業之轉型

建築經理業從早期的不動產興建計劃審查、代辦融資服務、工程查核起家，再到交易履約保證，進而跨入營建管理範疇等服務項目表現成效卓著。近年來建築經理業除固守本業外，亦投入都市更新案，擔任委託實施者，以及轉型為不動產證券化之管理機構等，皆是見證了台灣不動產產業專業分工的過程，相信建築經理業將持續在未來營建產業演變中擔任重要角色。

四、建築經理業對經營環境的展望

九十七年十一月二十一日消基會召開記者會，痛陳政府不重視預售屋交易安全，主張加速催生「不動產交易法」，建立付款中間人及強制續建制度，並立即修定相關定型化契約應記載及不得記載事項，要求建商應於契約中明定履約保證機制，並充分揭露資訊，強調只有能保障完工交屋，才是真正符合消費者購屋的目的。

立法院郭素春委員等十八人隨即於九十七年十二月九日提案，對於我國購屋「履約保證機制」法令規範不健全，造成買賣雙方長期處於不平等之地位，對消費者購屋欠缺實質保障，讓民眾暴露在高風險交易環境中，建請中央主管機關內政部及消費者保護委員會儘速將「履約保證機制」納入我國「預售屋定型化契約」中，提供民眾購屋時之依據，該提案經立法院第七屆第二會期第十二次會議討論決議：函請行政院研處。

消基會暨立法院已查察不動產交易現狀的不平等現象，蓋與消費者不動產交易權益保障的現行法律規範而言，民法主要規範在涉及財產權的債編與物權編，違者依第七十一條以下規定，法律行為違反強制或禁止規定時之無效，以及法律行為之行使不得妨礙他人為目的等；消保法則在定型化契約與消費資訊部份著墨，違者依第六十條規定，違反本法規定情節重大，得命停止營業或勒令歇業；公平法則有廣告虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵之禁止及其他欺罔或顯失公平行為之禁止，違者依第四十一條規定，得限期命其停止、改正其行為，並按次連續處以罰鍰。

不動產交易行為，雖有民法、消保法、公平法的相關規範可資適用，惟不動產交易糾紛仍無法有效遏止，癥結在於資訊與專業的相對不足，消費者對建商的履約無法要求，違約無法追補所致，其中也以預售屋交易最為嚴重，在「不動產交易法」遲未能完成下，我國不動產交易制度至今亦未能建立。

然而什麼是預售屋履約保證機制呢？預售屋履約保證係由金融機構就不動產預售契約出具保證書，並經由履約管理，以保證建商依保證書約定內容對購屋者履行合約的行為。完整的預售屋履約保證即為完工保證，為將土地產權、建照起造人以及興建資金（包括購屋自備款、建商自有資金、土地及建築融資）均交付信託，由受託金融機構或專業第三者執行履約管理，興建資金可依工程進度專款專用，若建商因故不能繼續興建時，由受託金融機構或受託執行履約管理者辦理清理處分繼續興建至完工交屋。

平心而論，預售屋交易買賣雙方都面對不可預知風險，對交易之相關當事人（購屋者、銀行、地主、建商、營造廠）而言，亦惟有完工交屋方可達成各方最大利益與交易目的，而自信託法施行後，藉由信託管理工具掌握關鍵要素使預售屋完工更為可能，以成就交易各方皆贏的局面。

我們認為，將預售屋履約保證機制納入定型化契約，似僅屬交易資訊揭

露之一環，購屋者有知的權利，建商即有告知的義務。此外，在建商對營造廠提出履約保證的要求同時，同樣也應該呼應購屋者對履約保證的需求。為規範預售屋交易雙方之權利義務，在不動產交易法至今未能完成下，期使買賣雙方之交易行為導入正軌，將預售屋履約保證機制納入定型化契約即顯必要，藉由交易秩序共識的達成，從而建立新而恆久的市場繁榮自屬可行。

第二節 建築經理業大事紀（2009年）

表4-4-2 建築經理業大事紀（2009年）

日期	事件概要
1/13	中華民國建築師公會全國聯合會召開有關都市更新實施者適用投資抵減辦法專案會議，本會參加。
1/16	中華民國信託業商業同業公會召開研商修正「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」草案會議，本會參加。
2/6	本會召開研商本業法制化暨將「履約保證機制」納入「預售屋定型化契約」事宜。
2/13	營建署都市更新推動辦公室啟用茶會，本會到會祝賀。
2/26	行政院消費者保護委員會審查「預售屋買賣定型化契約範本」暨「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正草案第十二次審查會議，本會參加。
2/27	本會舉辦「建築經理從業人員第四期講習會第一場次」。
3/6	本會舉辦「建築經理從業人員第四期講習會第二場次」。
3/9	內政部營建署舉辦「住宅需求動向調查」會議，本會參加。
3/23	行政院公共工程委員會召開「促參案件運用金融資產證券化機制」會議，本會參加。
2/26	行政院消保會舉辦「預售屋買賣契約書範本」修正案會議，本會參加。
4/14	本會召開第四屆第五次理監事聯席會議。
4/22	本會拜訪新會員新昕國際公司。
4/29	行政院消費者保護委員會召開「預售屋買賣定型化契約範本」暨「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正草案審查會，本會參加。
4/29	本會函覆營建署有關「建築經理業管理條例草案」，就本業執行績效暨本案對相關行業之影響因應。
5/8	行政院消費者保護委員會召開審議「成屋買賣契約書範本修正草案」暨「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項草案」會議，本會參加。

日期	事件概要
5/12	行政院金管會召開「信託基金投資開發比率」會議，本會富邦、國泰、新昕公司代表參加。
5/22	內政部中部辦公室召開研商立法院院郭委員素春等十八人提案，建議將「履約保證機制」納入「預售屋定型化契約」會議，本會參加。
6/22	內政部建研所舉辦「九十八年第二次景氣動向專家學者座談會」，本會參加。
7/15	本會召開研商立法院郭委員素春等十八人提案，建議將「履約保證機制」納入「預售屋定型化契約」會議。
7/21	內政部中部辦公室召開續商將「履約保證機制」納入「預售屋定型化契約」事宜會議，本會參加。
7/24	本會拜會行政院蔡政務委員動雄，研討本業法制化案。
8/19	本會轉發行政院公共工程委員會研擬「促進融資機構參貸促參案件強化措施(草案)」乙案，予本會會員公司，並由本會彙總回復行政院工程會。
8/21	召開本會第四屆第六次理監事聯席會議。
9/17	內政部營建署召開九十八年上半年「住宅需求動向半年報」學者專家審查會。
9/23	本會召開研商本業法制化相關公會意見之回應。
9/25	本會發函內政部營建署陳請儘速推動「建築經理業管理條例」草案完成立法。
10/21	本會接待大陸江蘇房地產考察團並舉辦座談
10/27	本會舉辦第四屆第三次會員大會。
10/29	內政部召開續商「履約保證機制」納入預售屋買賣定型化契約會議，本會參加。
11/2	本會「建築經理」會刊第二十五期出刊。
11/3	行政院金管會舉辦「受託機構募集或私募不動產投資信託受益證券處理辦法修正草案」會議，本會參加。
11/16	本會就不動產證券化受託管理機構內部控制制度案回復信託公會。
12/23	台北市都市更新處舉辦都市更新委外審查作業要點討論案，本會參加。
12/27	內政部建築研究所舉辦「九十八年度第三季景氣動向座談會」，本會參加。